

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	China Tibor Zsolt
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 23. vrk., Pesti utca - Kishegyesi út - Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt telektömb területére vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-1084/2017
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Gábor András
Feladatot jelent:	
	Sziki Gyula , Laskai Mihály , Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Közygyűlés, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.01.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:

	előterjesztés 1. számú melléklete
	előterjesztés 2. számú melléklete
	előterjesztés 3. számú melléklete
	határozati javaslat melléklete
	rendelettervezet melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

Befejeződött Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárása a Debrecen, 23. vrk., Pesti utca - Kishegyesi út - Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt telektömb területére vonatkozóan.

A településrendezési eszközök módosítása a **Gold-Kings Invest Kft.** (székhely: 2120 Dunakeszi, Varsói u. 19., képviseli: ifj. Nagy Imre ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) kezdeményezésére indult el Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatával a 88/2016. (IV. 28.) határozat alapján kötött településrendezési- és tervezési szerződés alapján.

A módosítással érintett ingatlanok: a fentiek szerint lehatárolt területrészen található 20003, 20004 és 20005 hrsz-ú ingatlanok.

A módosítás összefoglaló ismertetése:

A településszerkezeti tervi beavatkozások ismertetése:

A hatályos településszerkezeti terv szerint a Pesti utca, a Kishegyesi út, a Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt terület felhasználása beépítésre szánt különleges intézményi terület (Ki) és különleges kereskedelmi célú terület (Kke).

A módosítás szerint a beépítésre szánt különleges intézményi területen – korábban bővítési területként tervezett – 20003, 20004 és 20005 helyrajzi számú ingatlanok területrészenek (Ki) felhasználása (a jelenlegi használatnak megfelelően) beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) felhasználásra módosul.

A különleges kereskedelmi célú terület (Kke) felhasználása nem változik.

A beépítésre szánt terület nagysága nem változik, csak a sajátos használat szerinti különleges intézményi terület nagysága csökken 0,72 hektárral, ugyanakkor a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nagysága 0,72 hektárral növekszik.

Az előzőek szerint a területrésze vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre hatással lenne.

A szabályozási tervi beavatkozások ismertetése:

A szabályozási terv szerint a 20003 és 20004 helyrajzi számú terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) rendeltetésre, a 20005 helyrajzi számú terület II. rendű közlekedési célú közterület rendeltetésre módosul. A II. rendű közlekedési célú közterület szabályozására vonatkozó javaslatot a **TR/szm.** rajzszerű tervlap tartalmazza.

Az építési övezeti kódok a beavatkozás után:

• **20003 hrsz-ú ingatlan esetében (Gk 602853):**

- a Gk betűjel a kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (6) jelölése: egyéb;
- a második szám (0) jelölése: kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (2) jelölése: szabadonálló általános;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (8) jelölése: 2500 m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének (5) jelölése: 40 %;
- az ahhoz tartozó zöldfelület szintén: 40%,
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (3) jelölése: 7,5 m.

- **20004 hrsz-ú ingatlan esetében (Gk 605863):**

- a Gk betűjel a kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (6) jelölése: egyéb;
- a második szám (0) jelölése: kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (5) jelölése: zárt sorú – általános;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (8) jelölése: 2500 m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének (6) jelölése: 50 %;
- az ahhoz tartozó zöldfelület: 30%,
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (3) jelölése: 7,5 m.

Területjellegű szabályozási elem a beavatkozás után:

- **20005 hrsz-ú ingatlan:** II. rendű közlekedési célú közterület

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

Fentiek alapján – a DÉSZ módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás összhangban áll az Önkormányzat gazdaságfejlesztési érdekével és erősíti a már meglévő telephelystruktúra további fejlesztését.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a területhasználat és környezet-igénybevétel nem változik, a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján biztosítható a kockázatmentes, biztonságos üzemelés. Jelen módosítás nem változtatja meg a környezet alapterhelését, azaz nem veszélyezteti a vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A módosítás adminisztratív terheit a Célmegvalósító viseli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A Célmegvalósító kereskedelmi, szolgáltatói tevékenységének további fejlesztési és a terület kedvezőbb beépítési lehetőségei hiúsulnának meg.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosítást követően a településrendezési eszköz végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

Fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 74/2016. (IX.14.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 102/2013.(V.30.) Kh. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés is.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött **előzetes tájékoztatóban**, illetve annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban **2016. augusztus 04-től 2016. augusztus 24-ig**, míg a **véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2016. szeptember 30-tól 2016. október 15-ig** volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. Ezen időszakok alatt **senki sem jelezte annak szándékát, hogy a partnerségi egyeztetés keretén belül részt kíván venni a módosítások egyeztetési eljárásában. A partnerségi egyeztetés lezárásáról jegyzőkönyv készült.**

Fentiek alapján a **Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 93/2016. (XI.23.) KVFB határozatában** a beérkezett véleményeket elfogadta.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása során teljesülnek a Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésében foglalt feltételek (a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem kerül sor zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetésére), a Korm. rendelet 41. §-a alapján egyszerűsített eljárás került lefolytatásra.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz – így a rendelettervezet mellékletét képező dokumentum is – a Korm. rendelet

43. § (1) bekezdésének b) pontja szerint leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.

A Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás során beérkezett véleményt, a kidolgozott tervet, illetve az egyes – így a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet és az előzetes adatszolgáltatás kapcsán a 282/2009. Korm. rendelet szerinti – eljárások során keletkező iratanyagot és az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket a tervezői válasszal együtt végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a **HB/13-ÁF/00108-10/2016.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszköz **módosítása ellen kifogást nem emelt.**

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását megelőzően teljesítendő célmegvalósítói kötelezettséget a településrendezési- és tervezési szerződés III. A./15. pontja az alábbiak szerint tartalmazza:

A Célmegvalósító a véleményezési (egyeztetési) eljárást lezáró, az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleménye ismeretében közjegyző előtt tett nyilatkozattal feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond a helyi építési szabályzat tervezett módosításával összefüggésben (esetlegesen) keletkező és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó kisajátítási, korlátozási kártalanítási joga érvényesítéséről.

A Célmegvalósító a fenti nyilatkozatát tartalmazó okiratot benyújtotta az Önkormányzathoz, ezért a módosítás-tervezet Közgyűlés elé történő terjesztésének akadálya nincs.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 23. vrk., Pesti utca - Kishegyesi út - Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt telektömb területére vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozatot, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendeletet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére

az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján

1./ módosítja 2017. február 10. napjától Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal megállapított Településszerkezeti Tervét a melléklet szerint oly módon, hogy a Debrecen, 23. vrk., Pesti utca -Kishegyesi út - Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt telektömbben a beépítésre szánt különleges intézményi terület – korábban bővítési területként tervezett – 20003, 20004 és 20005 helyrajzi számú ingatlanok területrészének (Ki) felhasználása beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) felhasználásra módosul.

A különleges kereskedelmi célú terület (Kke) felhasználása nem változik.

2./ Felkéri a Főépítést az 1./ pont szerinti módosítás településszerkezeti terven történő átvezetésére.

Határidő: 2017. február 10.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2017. január 9.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2017. (.....) önkormányzati rendelete
Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 41. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,
a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,
bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,
-tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,
Hajdú-Bihar Megyei Rendőrkapitányság,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet 1. számú melléklete a Debrecen, 23. vrk., Pesti utca -Kishegyesi út - Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt telektömb területére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2017. február 10. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester